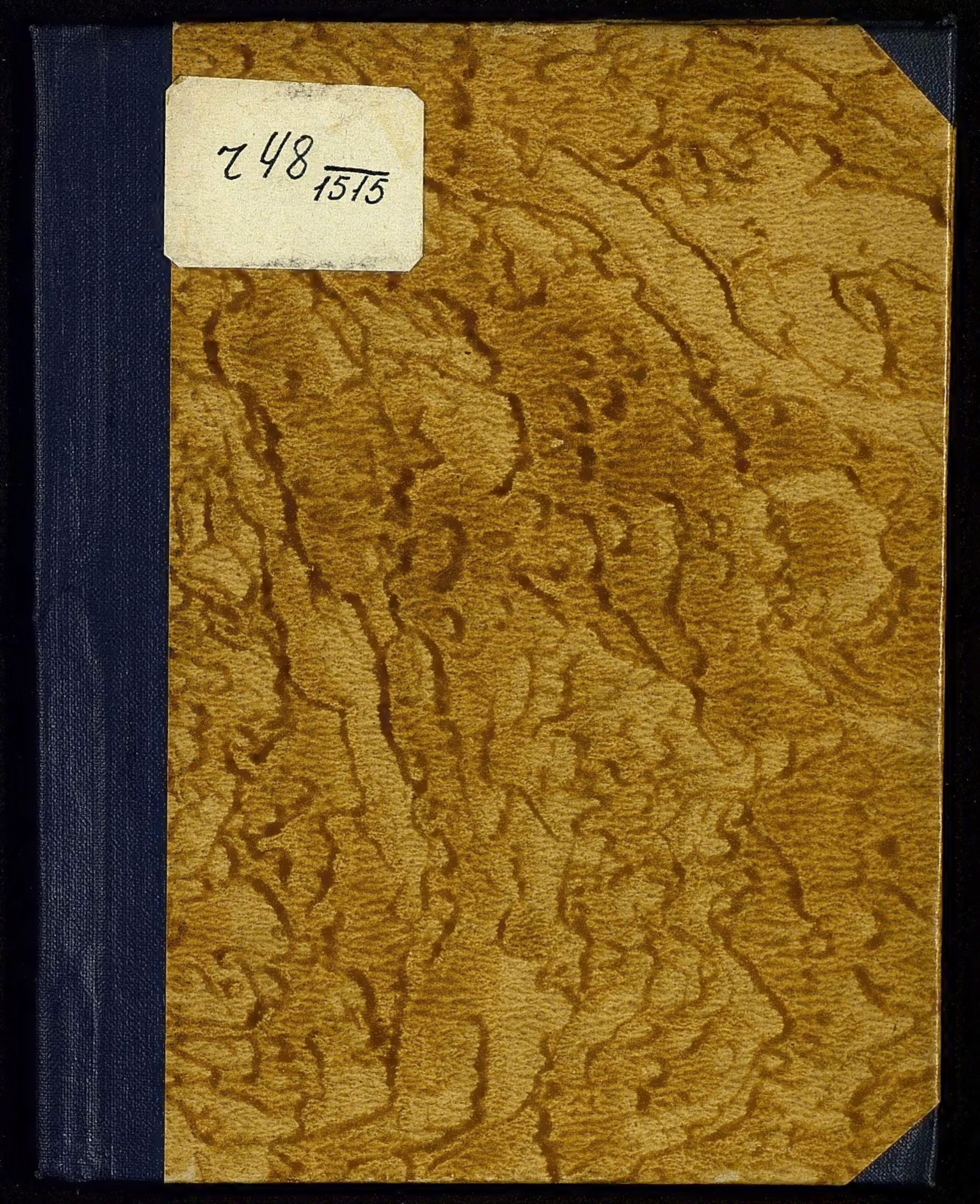
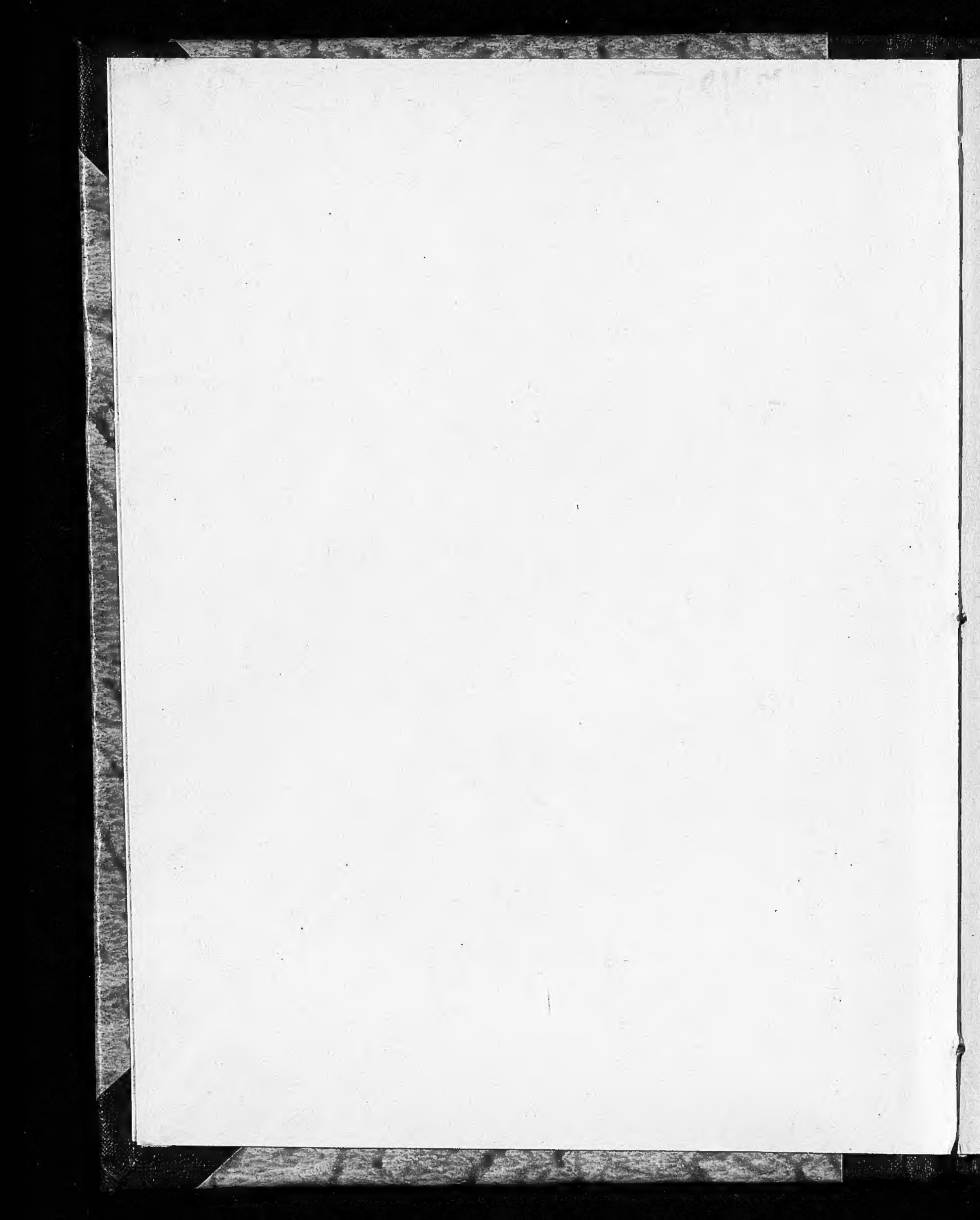


r 48 / 1515



Партія Соціалистовъ-революціонеровъ.

Въ борьбѣ обрѣтешь ты право свое.

№ 45

Е. ЗВЯГИНЦЕВЪ.

Земельное переустройство въ городахъ.

Цѣна 20 к.

Московское издательство
„Земля и Воля“
подъ редакціей Е. К. Брешко-Брешковской,
О. С. Минора, С. Л. Маслова.

Москва.—1917.



Типографія т./д. «МЫСЛЬ», Москва, Петровка, 17.

Партія Соціалистовъ-революціонеровъ.

Въ борьбѣ обрѣтешь ты право свое.

№ 45

Е. ЗВЯГИНЦЕВЪ.

Земельное переустройство въ городахъ.

Цѣна 20 к.

Московское издательство
„Земля и Воля"
подъ редакціей Е. К. Брешко-Брешковской,
О. С. Минора, С. Л. Маслова.

Москва.—1917.

Партія Соціалистовъ-революціонеровъ.

Въ борьбѣ обрѣтешь ты право свое.

№ 45

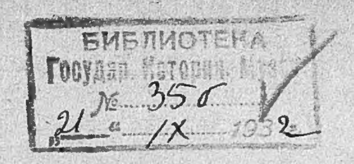
Е. ЗВЯГИНЦЕВЪ.

Земельное переустройство въ городахъ.

Цѣна 20 к.

Московское издательство
„Земля и Воля"
подъ редакціей Е. К. Брешко-Брешковской,
О. С. Минора, С. П. Маслова.

Москва—1917.



1. ВВЕДЕНІЕ.

Въ Петербургѣ есть Сѣнная площадь, гдѣ много разныхъ лавокъ. Тутъ можно все купить: тутъ можно и одѣться, и обуться, и наѣсться, и напиться. И среди прочихъ товаровъ здѣсь торгуютъ удивительной вещью. Деревенскому человѣку покажется даже смѣшно, когда мы скажемъ, что это за товаръ. А это вотъ что. Въ небольшихъ деревянныхъ ящикахъ или плетеныхъ корзинахъ, насыпана земля и продается мѣрами, полумѣрками и гарнцами, вродѣ овса, муки или пшена. Мѣрка земли стоитъ копеекъ сорокъ а какая получше—такъ и полтинникъ запрашиваютъ. Покупатель купитъ полмѣрки землицы, отнесетъ ее домой, насыпетъ ее въ горшки, да и насажаетъ туда цвѣтовъ или какихъ-нибудь овощей И вырастаетъ въ горницѣ какъ бы зелень или огородъ. Купитъ петербуржецъ земли и ужъ боится просыпать ее, бережетъ ее: вѣдь она ему не даромъ досталась. А между тѣмъ, самый бѣдный крестьянинъ въ деревнѣ, безъ копейки денегъ, далъ бы ему съ удовольствіемъ не только что полмѣрки, а и нѣсколько мѣрокъ земли. Но чего много въ деревнѣ, того мало и то дорого въ Петербургѣ, въ Москвѣ, во всякомъ большомъ городѣ. Въ Петербургѣ на вѣсъ золота цѣнится то, чѣмъ богата деревня.

Однако, бѣда не велика отъ того, что петербуржецъ, если онъ не имѣетъ лишняго полтинника, обойдется безъ цвѣточныхъ горшковъ, безъ цвѣточной земли И заговорили мы въ нашей книжкѣ объ этой землѣ не къ тому, чтобы разсказать, какъ, ее дорого продаютъ купцы въ Петербургѣ. Въ этомъ нѣтъ большой бѣды. Настоящая бѣда, о которой мы будемъ говорить, для городскихъ жителей заключается въ торговлѣ той землей, которая нужна всякому человѣку, безъ которой нельзя обойтись. Я говорю о землѣ, на которой стоятъ городскіе дома и разныя постройки, на которой люди живутъ и которую обрабатываютъ.

Теперь всѣ сознаютъ, что у большей части крестьянъ мало земли, что нужно малоземельнымъ прибавить земли, безземельныхъ надѣлить землей. Народъ теперь требуетъ себѣ, вмѣстѣ съ волей, всю землю и настаиваетъ на уничтоженіи частной земельной собственности. Народъ понялъ, сколько несчастій проистекаетъ отъ того, что земля стала предметомъ торговли, что ее можно продавать и покупать, какъ будто вещь, сдѣланную человѣческими руками. Отъ этой же самой торговли землей много терпятъ и городскіе жители. Отъ этой торговли земля въ городахъ и около городовъ стала предметомъ дорогимъ и недоступнымъ для людей небогатыхъ, для рабочихъ и ремесленниковъ. Земля оказалась въ частной собственности у немногихъ горожанъ или въ распоряженіи городской думы, а городская дума состоитъ изъ людей богатыхъ, изъ городскихъ домовладѣльцевъ, денежныхъ тузовъ и землевладѣльцевъ. Въ городахъ и на городскихъ земляхъ нѣтъ, какъ въ деревнѣ, помѣщичьихъ хозяйствъ, но зато есть свои земельные собственники и земельные барышники, прибравшіе къ своимъ рукамъ земельное богатство въ городахъ Они не наполняютъ амбаровъ хлѣбомъ, добытымъ трудомъ крестьянскимъ, но они такъ же, какъ и помѣщики, исправно наполняютъ свои карманы деньгами, благодаря тому, что въ ихъ собственность попало много земли, а другіе вовсе ея лишены. Въ рукахъ городскихъ земельныхъ собственниковъ нѣтъ сотенъ и тысячъ десятинъ земли, какъ у помѣщиковъ въ деревняхъ, но иногда они не меньше помѣщиковъ выжимаютъ трудовой потъ у тѣхъ, кто живетъ въ городѣ и не имѣетъ собственнаго клочка земли и собственнаго дома. Масса рабочаго городского люда, фабричнозаводскихъ рабочихъ, ремесленниковъ и мастеровыхъ, бѣднаго мѣщанства,— всѣ, кто живетъ своимъ трудомъ и горбомъ, всѣ понемногу, но много денегъ ежегодно выплачиваютъ собственникамъ земельныхъ участковъ въ городской чертѣ или вблизи города. Подъ видомъ квартирной платы, подъ видомъ арендой платы за землю, покупая товары и уплачивая налоги, мы дорого расплачиваемся за то, что городская земля сдѣлалась товаромъ, что земля порасхватана и пораспродана въ частныя руки, какъ собственность отдѣльныхъ горожанъ.

Вотъ почему теперь, когда русская жизнь перестраивается по новому, когда устанавливаются новые земельные порядки въ деревняхъ, необходимо и въ городахъ подумать надъ земельнымъ

вопросомъ необходимо и въ городахъ въ самомъ корнѣ уничтожить тѣ бѣды, какія происходятъ отъ неправильнаго распоряженія и владѣнія землей.

Въ этой книжкѣ мы и выяснимъ желательное земельное переустройство въ городахъ.

2. Шальные барыши.

Всѣмъ извѣстно, что цѣна полевой земли зависитъ не отъ одного плодородія. Сплошь и рядомъ, совершенно одинаковая земля въ одномъ мѣстѣ дороже, а въ другомъ дешевле, смотря по тому, гдѣ она расположена. Цѣна земли зависитъ отъ спроса на нее: гдѣ крестьяне тѣснѣе живутъ, гдѣ они больше нуждаются въ землѣ, тамъ и цѣну помѣщики заламываютъ за нее выше Чѣмъ больше размножается въ деревнѣ населеніе, тѣмъ выше поднимаются и продажныя цѣны и арендная плата. Иной разъ стоимость земли становится выше только отъ того, что гдѣ-нибудь близко прошла желѣзная дорога, открылся недалеко базаръ или построена большая фабрика: это значитъ—удобно стало сбывать въ продажу хлѣбъ и всякій сельскохозяйственный продуктъ. Хотя самое качество земли, ея плодородіе, отъ проведенія желѣзной дороги, отъ базара или фабрики нисколько не улучшается, но спросъ на нее поднялся: оттого и сама цѣна земли увеличилась. Такъ растетъ цѣнность полевой земли.

Еще замѣтнѣе растутъ земельныя цѣны въ городахъ. Здѣсь тѣснота, скученность гораздо больше, чѣмъ въ деревняхъ, здѣсь часто совсѣмъ нѣтъ земли для посѣва хлѣбовъ, и ея едва хватаетъ для огородовъ и усадебъ; а въ большихъ городахъ такая тѣснота, что земля идетъ только подъ застройку, подъ жилье. Въ большихъ городахъ такая нужда въ земельныхъ участкахъ, что дрожатъ надъ каждымъ клочкомъ земли и расцѣниваютъ ее уже не на десятины, а на квадратныя сажени и аршины. Отъ высокихъ цѣнъ на землю въ большихъ городахъ строятъ дома и лавки очень близко другъ къ другу; точно такъ же выгадывая на землѣ, строятъ дома двухъэтажные и многоэтажные. Число городскихъ жителей въ Россіи увеличивается съ каждымъ годомъ, увеличивается быстрѣе, чѣмъ въ деревняхъ. Уже по переписи 1897 года, то-есть 10 лѣтъ тому назадъ, жителей во всѣхъ городахъ госу-

дарства числилось 16830000 душъ. Городского населенія становится все больше и больше по двумъ причинамъ. Во-первыхъ оно размножается такъ же, какъ размножается населеніе сельское: родившихся всегда бываетъ больше, чѣмъ умершихъ, и оттого получается естественный приростъ населенія. Во-вторыхъ, многіе крестьяне изъ-за нужды переселяются въ города, ища заработковъ, кто на время, кто на постоянное жительство; этотъ приливъ населенія изъ селъ въ города и ускоряетъ ростъ городовъ. Особенно быстро увеличивается населеніе бойкихъ городовъ, съ большой торговлей и съ крупными фабриками или заводами. Сюда тысячами стекается пришлый рабочій народъ. Съ городомъ Лодзью случилось вотъ что: за 37 лѣтъ (отъ 1860 до 1897 г.) его населеніе удесятерилось. Этотъ бѣшенный ростъ Лодзи, конечно, не примѣръ другимъ городамъ: даже въ большихъ и бойкихъ городахъ число жителей не увеличилось такъ сильно, какъ въ Лодзи; однако, большая часть нашихъ крупныхъ городовъ росла по своему населенію много быстрѣе, чѣмъ села и деревни. И только мелкіе, захудалые города, вдали отъ желѣзныхъ дорогъ, лишенные промышленныхъ заведеній, какъ были, такъ и остались больше похожими на деревни, чѣмъ на города. Всякій, дальше, знаетъ, что не всѣ части любого города, не всѣ улицы населены одинаково тѣсно и плотно: въ центрѣ города, на бойкихъ улицахъ живетъ народъ тѣснѣе, чѣмъ на улицахъ боковыхъ и глухихъ; а на окраинахъ городскихъ, въ предмѣстьяхъ и слободахъ народъ располагается просторнѣе и рѣже.

Вслѣдъ за ростомъ городского населенія растутъ и цѣны на землю. Въ большихъ торговыхъ и промышленныхъ городахъ земельныя цѣны становятся во много разъ выше, чѣмъ въ городахъ мелкихъ и глухихъ. Въ центрѣ и на главныхъ улицахъ каждаго города земельныя цѣны поднимаются значительно выше, чѣмъ на окраинахъ и на улицахъ, отдаленныхъ отъ центра. Часто городской рабочій житель даже не знаетъ, какія цѣны стоятъ на землю въ городѣ, гдѣ онъ живетъ. Цѣны эти столь недоступны рабочему человѣку, что онъ не интересуется ими; онъ не знаетъ ихъ такъ же, какъ онъ не знаетъ цѣны на дорогую нарядную одежду, доступную только богачамъ, или на роскошную квартиру, въ которой живетъ капиталистъ или крупный чиновникъ.

Посмотримъ, каковы же цѣны земельныхъ участковъ. Скажемъ сначала о Петроградѣ. Здѣсь въ самыхъ отдаленныхъ ули-

цахъ, совсѣмъ на выѣздѣ изъ города, квадратная сажень земли 10 л. тому назадъ стоила 50 коп. или 1 р., т. е. по расчету за десятину надо бы отдать отъ 1200 до 2400 рублей. Чѣмъ ближе къ центру столицы, чѣмъ оживленнѣе улица, тѣмъ земля дороже; на такой улицѣ, какъ Офицерская, за сажень земли давали по 100 рублей; въ томъ концѣ Офицерской, какой поближе къ главной улицѣ, къ Невскому проспекту, каждая сажень расцѣнивалась по 175 рублей. Сколько же стоила сажень земли на самомъ Невскомъ проспектѣ? Оказывается, на Невскомъ земля цѣнилась по 400, по 500 рублей за сажень, а на Гостинномъ дворѣ, то-есть на самомъ бойкомъ мѣстѣ Невскаго, стоимость 1 сажени доходила до 1000 рублей; если прикинуть эту цѣну къ десятинѣ, то десятина земли стоила въ Гостинномъ дворѣ 2.400.000 рублей! Какъ видите, всякій человѣкъ, имѣющій въ Петроградѣ земельный участокъ въ 300—400 квадр. саж., будь участокъ даже не застроенъ ничѣмъ, этотъ человѣкъ матеріально обезпеченъ. Онъ можетъ всегда и продать дорого свою землю, можетъ и сдать въ аренду на года. Цѣны, которыя мы только что сообщили, были 10 лѣтъ тому назадъ; теперь онѣ, навѣрное, еще выше, такъ какъ цѣны на городскіе земельные участки поразительно растутъ. Лѣтъ двадцать тому назадъ петроградское общество керосиновыхъ складовъ предлагало городской думѣ купить у него пустую площадь на островѣ Голодаѣ, въ Петроградѣ, за 150 тысячъ рублей. Городская дума отказалась купить землю, и ее пріобрѣлъ одинъ купецъ (Титовъ) въ свою собственность. Черезъ нѣсколько лѣтъ (въ 1898 году) этотъ купецъ перепродалъ пріобрѣтенную имъ площадь, взявъ за нее 1.200.000 рублей. Онъ на ней ничего не строилъ, ничѣмъ не улучшилъ, но взялъ за нее въ 8 разъ больше, чѣмъ самъ далъ. Такимъ образомъ, собственники пустырей, оказавшихся въ бойкомъ мѣстѣ Петрограда, могутъ наживать большія деньги, получать шальные барыши. Владѣлецъ небольшого участка можетъ пальцемъ о палецъ не ударить, и все-таки къ нему потекутъ десятки и сотни рублей въ видѣ арендной платы за землю или квартирной платы за тотъ домъ, который онъ построитъ на своемъ участкѣ. А рабочій петроградскій человѣкъ большей долей своего личнаго заработка расплатится за свое безземелье и за свою бездомность. Такова цѣна земли въ Петроградѣ. Въ другой нашей столицѣ она не дешевлѣ. Чтобы показать, какъ быстро дорожала въ Москвѣ земля, мы сообщимъ здѣсь слѣдующее. Почти вся земля въ Москвѣ, кро-

мѣ улицъ и площадей, принадлежитъ частнымъ лицамъ, но небольшое количество земли до сихъ поръ находится въ распоряженіи городского управленія (городской думы); эта земля сдается городомъ въ аренду частнымъ лицамъ подъ постройки, подъ склады и торговлю. Смотря по мѣсту, по близости къ центру, земельные участки сдаются то дороже, то дешевле. Но въ среднемъ, на кругъ, земля подъ постройки лѣтъ сорокъ тому назадъ сдавалась въ аренду около 3 копѣекъ за каждую квадратную сажень въ годъ; въ 1887 году средняя арендная плата поднялась до 29 копѣекъ за сажень: значитъ цѣна увеличилась почти въ 10 разъ. Средняя арендная плата за землю, сдаваемую городомъ подъ торговые склады, за тѣ же двадцать лѣтъ поднялась съ 11 копѣекъ до 58 к., значитъ, аренда увеличилась больше чѣмъ въ 5 разъ. А если увеличилась арендная плата за землю, стало быть сообразно возросла и продажная цѣна земельныхъ участковъ. Еще 20 лѣтъ тому назадъ земля, напримѣръ, внутри стараго Гостиннаго двора, цѣнилась до 350 рублей за каждую сажень. Въ 1880 году московская городская дума заплатила нѣкоему Михайлову 2000 руб. всего только за 8 квадр. саженей, купленныхъ у него думой, для выпрямленія улицы—Кузнецкаго моста. Вотъ какъ высоки были цѣны на землю и какъ быстро шли онѣ въ гору 20—30 лѣтъ тому назадъ. Само собой разумѣется, что теперь земельные участки въ Москвѣ еще дороже, и дальнѣйшее вздорожаніе ихъ не прекращается.

Не надо думать, что только въ столицахъ пользуются барышами земельные собственники. Въ другихъ городахъ владѣльцы земельныхъ участковъ обогащаются, конечно, меньше, чѣмъ московскіе и петроградскіе; однако, всюду земельные участки служатъ источникомъ незаработанныхъ доходовъ, даютъ шальные барыши. Всюду городская земля сильно дорожаетъ; дорожаетъ она не отъ вложеннаго на нее труда, а отъ роста городовъ, отъ увеличенія городского населенія, отъ оживленія ихъ торговли и промышленности, отъ различныхъ удобствъ каждой мѣстности; всюду цѣна земли въ серединѣ города много выше, чѣмъ стоимость земли на глухихъ улицахъ или за городской чертой. Возьмемъ уѣздные города Московской губерніи: они всѣ небольшіе. Въ 1896 году земскіе статистики разъѣзжали по нимъ и опрашивали всѣхъ владѣльцевъ о цѣнахъ дворовыхъ мѣстъ и объ арендѣ земельныхъ участковъ, какіе сдаются собственниками подъ торговыя помѣще-

нія, подъ жилые дома и подъ огороды. Оказалось вотъ что. Цѣна каждой квадратной сажени, сдаваемой подъ огороды, равнялась въ среднемъ всего только около $1^1/_2$ коп.; понятно, земля подъ огороды сдавалась за городской чертой или на самыхъ окраинахъ городовъ. Арендная цѣна 1 квадр. сажени земли, сдаваемой подъ жилые дома, то-есть въ людныхъ частяхъ города, въ среднемъ равнялась около 11 копѣекъ; а цѣна земли, сдаваемой подъ торговыя помѣщенія, то-есть въ наиболѣе бойкихъ улицахъ и мѣстахъ, равнялась 3 рублямъ 63 коп. за 1 квадр. саж. Такимъ образомъ, земля, годная подъ торговлю, въ 260 разъ была дороже, чѣмъ земля, годная подъ пашню и огороды. Это цѣны среднія выведены на кругъ, а въ отдѣльныхъ случаяхъ арендныя цѣны еще бываютъ выше. Земля на базарныхъ площадяхъ въ нѣкоторыхъ уѣздныхъ городахъ Московской губерніи сдается городскими управами по такимъ цѣнамъ за каждую квадр. с. въ годъ:

Въ Павловскомъ посадѣ по 9 р. 25 к.
Въ Сергіевскомъ посадѣ по 9 р. 16 к.
Въ Серпуховѣ по 7 р. 46 к.
Въ Подольскѣ по 6 р. 93 к.

Такая же игра цѣнъ, такія же колебанія земельныхъ цѣнъ наблюдаются вездѣ. Напримѣръ, пермскіе земскіе статистики, опросивъ жителей города Перми о продажныхъ цѣнахъ на землю, нашли то же самое. Они раздѣлили этотъ городъ по богатству на 8 частей или районовъ, и оказалось опять-таки, что чѣмъ ближе къ центру, къ оживленнымъ, бойкимъ пунктамъ города, тѣмъ земля дороже:

Районы.	Цѣна 1 кв. саж. Руб.	Коп.
1. Сибирскій	7	77
2. Соликамскій	4	68
3. Разгуляй	4	65
4. Долматовскій	3	61
5. Садовый	2	53
6. Біармскій	1	92
7. Загородный	1	92
8. Заводскій	1	21

Такъ, одна и та же земля имѣетъ различную цѣнность, смотря по тому, гдѣ она находится: въ столицѣ ли, въ большомъ ли городѣ или въ глухомъ городишкѣ; въ центрѣ ли города, на бойкой ли улицѣ или вдали отъ оживленныхъ городскихъ пунктовъ.

Въ маленькихъ глухихъ городахъ и на глухихъ улицахъ, гдѣ земля дешева, владѣльцы земельныхъ участковъ часто пользуются ими только для себя, то-есть живутъ на нихъ сами съ семьей, разводятъ тамъ себѣ садъ, огородъ и вообще извлекаютъ изъ своихъ участковъ сравнительно мало выгодъ. Но чѣмъ больше городъ и бойчѣе мѣсто, тѣмъ крупнѣе доходы, которые достаются владѣльцамъ земельныхъ участковъ; тѣмъ выше, какъ говорятъ, земельная рента. Эта рента городскихъ землевладѣльцевъ растетъ вмѣстѣ съ ростомъ городовъ, вмѣстѣ съ оживленіемъ тѣхъ или другихъ городскихъ частей. Представьте себѣ глухую улицу въ большомъ городѣ; пока она вдали отъ центра города, отъ всѣхъ большихъ торговыхъ и промышленныхъ заведеній, до тѣхъ поръ она слабо застроена, и земля здѣсь дешевая. Но вотъ городская дума замостила эту улицу, провела по ней трамвай или конку, устроила освѣщеніе ночью, открылись недалеко одинъ-два большихъ завода, и тотчасъ же улица оживаетъ, заводится торговля, пустыри застраиваются, и земля быстро повышается въ цѣнѣ; земельная рента растетъ. Что случается съ улицами, то бываетъ и съ цѣлыми городами. Незначительные города въ 10—20 лѣтъ иной разъ превращаются въ кипучіе городскіе центры. Земельная рента растетъ, то-есть доходы собственниковъ земли въ городахъ получаются и растутъ безъ всякаго съ ихъ стороны труда: ихъ богатство создается общей жизнью городского населенія. Мой сосѣдъ выстроилъ фабрику, на ней стали трудиться сотни и тысячи рабочихъ,—а моя земля отъ этого подорожала; городское самоуправленіе вымостило, освѣтило улицу, на которую выходитъ мой участокъ земли; а я совершенно незаслуженно выигралъ, такъ какъ участокъ сталъ вдвое и втрое дороже. Правительство построило вблизи моего участка большое учебное заведеніе—я снова въ выигрышѣ. Недалеко отъ моего участка устроили станцію желѣзной дороги—районъ, гдѣ я живу, оживился, а я опять буду класть ежегодно въ карманъ лишнія деньги. Вотъ отчего мы назвали земельную ренту шальнымъ барышемъ владѣльцевъ земельныхъ участковъ въ городахъ. Доходы ихъ—не отъ труда, не отъ знанія и умѣнія: они создаются общей работой всѣхъ трудящихся каждаго

даннаго города или мѣстности. Озираясь на свое право собственности, теперешніе владѣльцы земельныхъ участковъ присваиваютъ себѣ значительную долю общаго богатства, созидаемаго общимъ трудомъ городского населенія.

3. Расхищеніе земли въ городахъ.

Раньше было указано, какъ увеличивается богатство владѣльцевъ земли въ городахъ. Было указано, что это увеличеніе происходитъ помимо ихъ труда и участія, единственно въ силу ихъ права частной собственности на землю. Скажемъ далѣе, въ короткихъ словахъ, какъ свободно расхищалась въ городахъ земля въ частную собственность, какое часто темное происхожденіе этой частной собственности на земельные участки. Мало, стало-быть, того, что купленные когда то за дешево участки земли превращались въ цѣлое состояніе, дѣлались не малымъ богатствомъ для счастливыхъ владѣльцевъ. Но нерѣдко частное владѣніе землей въ городахъ не основано ни на какой покупкѣ, хотя бы дешевой; часто источникъ земельной собственности—недавній захватъ, захватъ сильнаго въ ущербъ слабому. Иной разъ, по пословицѣ „голь на выдумки хитра", захватъ производили и вовсе небогатые люди; но, разъ завладѣвъ участками, они, конечно, никому ихъ не переуступали, дѣлались собственниками и пользовались выгодами собственности въ ущербъ остальнымъ.

Вотъ какіе сужденія и факты мы узнаемъ изъ сочиненій профессора Дитятина, большого знатока исторіи нашихъ русскихъ городовъ. По его словамъ, у города Херсона, напримѣръ, было издавна очень много городской общественной земли; просторно жили херсонцы въ самомъ городѣ, да за городской чертой было огромное количество земли, до 48 тысячъ десятинъ; а между тѣмъ доходы отъ сдачи этой земли у города были ничтожные. Въ тридцатыхъ годахъ прошлаго XIX вѣка обнаружилось, что со всей этой массы земли доходовъ въ городскую кассу поступаетъ всего около 4000 рублей. Объяснялась эта скудость доходовъ очень просто: землей завладѣли безданно, беспошлинно частныя лица; не только мѣстные обитатели города порасхватали землю въ частную собственность, кто сколько могъ, но пользовались город-

ской землей даже сосѣдніе помѣщики. Проф. Дитятинъ сообщаетъ далѣе, на основаніи оффиціальныхъ документовъ про Минскую губернію; здѣсь почти во всѣхъ городахъ общественная земля перешла въ прошломъ столѣтіи въ частныя руки такимъ хитрымъ способомъ: городскіе головы дѣлали у частныхъ лицъ займы для городскихъ кассъ, подъ залогъ городскихъ земель; долги не уплачивались, и городская земля попадала въ частную собственность. Городская дума самой Москвы въ то время, случалось, не подозрѣвала о принадлежащей городу землѣ; она не знала о землѣ даже лежащей въ предѣлахъ самого города. А какіе участки она знала, она сдавала въ аренду и продавала: но при этомъ царилъ полный произволъ, какъ относительно величины участка, такъ и платы за него: дума мошенничала вмѣстѣ съ полиціей.

Что творилось въ Москвѣ, въ Минскѣ и Херсонѣ, то въ прежнее время происходило въ любомъ изъ городовъ; землей не дорожили, и лишь съ теченіемъ времени эта легкая добыча, захваченные земельные участки, стали дорогимъ товаромъ, стали переходить изъ однѣхъ частныхъ рукъ въ другія по всѣмъ правиламъ купли-продажи. Захваты не прекращались и въ позднѣйшее время; не прекратились они и до сихъ поръ. Разница только въ томъ, что для теперешнихъ захватовъ нужно больше ловкости, чѣмъ прежде, и захватить можно землю только за городомъ, за городской чертой; въ самомъ же городѣ уже вся земля превращена въ частное достояніе; только небольшими клочками среди частныхъ усадебъ расположены рѣдкіе небольшіе городскіе земельные участки; кромѣ того, улицы и площади признаются не частной собственностью, а городскимъ общественнымъ имуществомъ,—имъ распоряжается городская дума и управа. Поэтому теперь кто хочетъ захватить даромъ или почти даромъ землю, тотъ направляетъ свои взоры уже на земли за городомъ или пытается какимъ-нибудь способомъ обойти городскую думу насчетъ тѣхъ немногихъ земельныхъ участковъ, какія находятся внутри города въ распоряженіи думы. Для захватовъ общественной земли въ наше время требуется изобрѣтательность, ловкость и взятка. Вотъ что утверждаетъ г. Шрейдеръ въ своей книжкѣ о городахъ. На Руси, писалъ онъ лѣтъ 10 тому назадъ, имѣется не мало городовъ, которые разрослись исключительно путемъ самовольныхъ захватовъ. Извѣстны города (напримѣръ, Екатеринославъ, Ростовъ, Таганрогъ), гдѣ въ одну ночь на городской землѣ выростали цѣлые поселки. Ночью на

облюбованные заранѣе участки за городомъ вывозились готовые деревянные срубы, и къ утру на вчерашнемъ еще пустырѣ красовались уже десятки домиковъ съ занавѣсками и цвѣтами на окнахъ. За самовольнымъ захватомъ, обычно, слѣдуетъ утвержденіе судомъ въ правахъ собственности на захваченный участокъ въ силу земской давности. Давность эта удостовѣряется сосѣдями захватчика, такими же захватчиками общественнаго имущества, какъ и тотъ, кто проситъ судъ объ утвержденіи его собственническихъ правъ. Рука руку моетъ, и постепенно всѣ захватчики превращаются въ собственниковъ.

Это писалъ Шрейдеръ лѣтъ 10 тому назадъ, а вотъ что совсѣмъ недавно напечатано въ газетахъ о захватѣ городской земли въ Царицынѣ, Саратовской губ. Этотъ захватъ былъ произведенъ въ ночь съ 27 на 28 мая 1906 года. Цѣлый огромный пустырь подъ Царицынымъ, пустырь, на которомъ еще въ субботу не было никакого жилья, на другой день, въ воскресенье, оказался разбитымъ на правильныя улицы и кварталы, кварталы разбиты на правильныя дворовыя мѣста по 100 квадр. саж. каждое. Каждое дворовое мѣсто за короткую лѣтнюю ночь было огорожено деревяннымъ дощатымъ заборомъ, и въ каждомъ дворѣ стоялъ домъ съ топящейся печью. Бабы пекли пироги и ставили самовары, а мужики ходили вокругъ заборовъ съ молоточками и топорами и заканчивали сооруженныя за ночь постройки. Вѣсть объ этомъ захватѣ молніей облетѣла весь городъ, и, явившись на мѣсто происшествія, полиція и представители городской управы только ахнули отъ удивленія.

По словамъ Шрейдера, существуетъ теперь и такой способъ для овладѣнія городской землей. Лицо, облюбовавшее клочекъ городской земли, выдаетъ вексель другу-пріятелю. Вексель предъявляется ко взысканію, получается исполнительный листъ и затѣмъ, по указанію кредитора, описывается судебнымъ приставомъ имущество отвѣтчика, и, прежде всего, облюбованный участокъ земли, будто бы принадлежащій отвѣтчику; потомъ этотъ участокъ продается съ молотка. На публичныхъ торгахъ участокъ или остается за кредиторомъ или покупается подставнымъ лицомъ, которое, получивъ данную, передаетъ затѣмъ по купчей крѣпости участокъ мнимому должнику. Такимъ образомъ, этотъ должникъ оказывается собственникомъ городской земли по формальному документу.

Бывали иногда и такіе случаи: городскія земли расхищались прямо по постановленіямъ городской думы, когда большинство гласныхъ мирволило какому-нибудь сильному человѣку. Бываютъ и еще способы захвата общественной земли. Въ гор. Курскѣ въ 1897 году обнаружилось слѣдующее темное дѣло. По закону, какъ было уже упомянуто, городскія площади не должны продаваться въ частную собственность; онѣ всѣ должны принадлежать городскому обществу. Такъ и въ Курскѣ всѣ думали, что мѣста подъ лавками и магазинами на главной площади принадлежатъ городу, всѣмъ извѣстно было, что владѣльцы этихъ магазиновъ никогда не покупали у города мѣстъ въ свою собственность. И вдругъ оказалось, что въ періодъ отъ 1888 г. по 1895 г. многіе купцы и лавочники получили отъ городской управы особыя удостовѣренія въ томъ, что земля подъ ихъ магазинами и лавками принадлежитъ имъ, владѣльцамъ магазиновъ и лавокъ, а не городу. Удостовѣренія эти утверждались и губернскимъ начальствомъ.

Если покопаться въ происхожденіи частнаго землевладѣнія любого города, то, навѣрно, можно найти не мало произвольныхъ земельныхъ захватовъ, въ родѣ тѣхъ, какія были здѣсь указаны. Проходило немного времени и сами захватчики общественнаго достоянія быстро усваивали особое уваженіе къ своему праву собственности. А дѣти этихъ захватчиковъ нерѣдко проникались этимъ уваженіемъ настолько, что свое право признавали священнымъ для всѣхъ и неприкосновеннымъ. Но отъ этого захватъ не переставалъ быть захватомъ, ущербъ обществу не переставалъ быть ущербомъ и вредомъ. Не страшны еще теперешніе такіе захватчики, какъ царицынскіе: дворовыя мѣста они для себя отмѣрили за городомъ и всего лишь по 100 квадр. саж. Но много горя и бѣдствій произошло и происходитъ оттого, что раньше были возможны захваты въ однѣ руки обширныхъ пространствъ, и притомъ не за городомъ, а въ городѣ. Это было прямое расхищеніе общаго достоянія.

Во второй главѣ—«Шальные барыши»—мы видѣли, какъ незаслуженно увеличивается доходъ съ городскихъ земельныхъ участковъ, какъ легко обогащаются частные земельные собственники въ городахъ. Теперь мы видимъ, какимъ способомъ часто пріобрѣталось частными лицами самое право земельной собственности. А между тѣмъ, именно это право служитъ основаніемъ для обогащенія владѣльцевъ земли. На основаніи права собственниковъ,

они извлекають все большую и большую пользу отъ увеличенія городского населенія, отъ оживленія городовъ, отъ дѣятельности другихъ людей. Пустое это основаніе. Однако, изъ пустого мѣста ничего не возьмешь, не наполнишь карманы деньгами, не наживешь палатъ каменныхъ. Какимъ же манеромъ извлекають выгоду земельные собственники? Кто доставляетъ имъ эту выгоду, кто страдаетъ въ городахъ отъ существованія частной земельной собственности? Разберемъ это въ слѣдующей главѣ.

4. Квартирныя цѣны и жилищная нужда въ городахъ.

Есть въ Кіевской губерніи городъ Бердичевъ, большой уѣздный городъ. Онъ между прочимъ, замѣчателенъ тѣмъ, что вся земля въ немъ принадлежитъ одному владѣльцу. Всѣ дома съ усадьбами и постройками расположены на его землѣ, и оттого всѣ жители выплачивають каждый годъ налоги этому единственному собственнику земли въ городѣ. Лѣтъ 20 тому назадъ этотъ владѣлецъ получалъ ежегодно съ бердичевцевъ около 100 тысячъ рублей, какъ будто дань съ своихъ подданныхъ. Въ настоящее время эта дань, можетъ быть, еще больше. Въ Бердичевѣ всѣмъ и каждому ясно, что такое значитъ священное право собственности, и во что оно обходится городскимъ жителямъ.

Въ другихъ мѣстахъ дань, какую взыскивають съ городскихъ обывателей земельные собственники, не такъ наглядна и ясна, какъ въ Бердичевѣ; но, тѣмъ не менѣе, она велика. Земля въ городахъ нужна больше всего для жилыхъ и торговыхъ построекъ, а отчасти для обработки и земледѣлія, особенно въ городахъ небольшихъ. Скажемъ сначала о постройкахъ на частной землѣ.

Мы прежде говорили, что въ большихъ городахъ земля дороже, чѣмъ въ маленькихъ, что въ центрѣ города земля доходнѣе, чѣмъ въ улицахъ глухихъ и на малолюдныхъ окраинахъ. Чѣмъ тѣснѣе люди живутъ въ какомъ-либо мѣстѣ, тѣмъ вѣрнѣе и выше доходы частныхъ земельныхъ собственниковъ. Доходы эти взыскиваются больше всего въ квартирной платѣ. Съ каждаго квартиранта часть платы, какую онъ вноситъ своему хозяину, идетъ не на жилое помѣщеніе, занимаемое имъ, а за землю подъ домомъ.

Если домъ и земля, на которой этотъ домъ стоитъ, принадлежитъ одному и тому же хозяину, то онъ одинъ кладетъ въ свой карманъ плату и за помѣщеніе, и за землю. А если случается, что домъ, сданный подъ квартиры, построенъ на арендованной землѣ, то домохозяинъ, получая съ квартирантовъ деньги, отдаетъ часть ихъ владѣльцу земли. Оттого онъ долженъ назначить за свои квартиры увеличенную плату. Такимъ способомъ квартиранты оплачиваютъ землю. Точно такъ же собственникъ земельнаго участка, сдавшій свою землю подъ торговлю, беретъ аренду съ владѣльцевъ лавокъ или магазиновъ, а эти владѣльцы назначаютъ увеличенныя цѣны на товары, стало-быть покупатели и потребители товаровъ также оплачиваютъ землю. Страдаютъ отъ этого порядка люди, не имѣющіе земли и другихъ источниковъ дохода; страдаютъ отъ этого люди личнаго труда и, прежде всего, городскіе рабочіе и ремесленники. На нихъ тяжелѣе всего отзывается значеніе частной собственности на землю. Имъ, рабочимъ и ремесленникамъ, больше всего знакома нужда въ сносномъ жильѣ, квартирная тѣснота, особенно въ крупныхъ городахъ и столицахъ. Здѣсь много высокихъ и роскошныхъ барскихъ палатъ, много свѣтлыхъ и просторныхъ квартиръ; но еще больше въ крупныхъ городахъ и столицахъ квартиръ тѣсныхъ, сырыхъ, холодныхъ и, къ тому же, дорогихъ. Часто четвертая или пятая часть всего заработка рабочаго человѣка уходитъ на квартиру, и притомъ на квартиру негодную. Каждая сносная квартира, каждая комната берется съ бою; каждое окно, всякій уголъ идетъ за большія деньги. Въ Петроградѣ, напримѣръ, въ любомъ домѣ живетъ не одна и не двѣ сотни людей; только въ самыхъ глухихъ переулкахъ и улицахъ можно встрѣтить дома, гдѣ живетъ всего нѣсколько десятковъ человѣкъ. Въ бойкихъ же мѣстахъ случается, что на пространствѣ одной только десятины живетъ въ Петроградѣ не менѣе 3 тысячъ жителей. При такой тѣснотѣ просторная комната достается только счастливымъ людямъ; при такой тѣснотѣ свѣжій, чистый воздухъ въ комнатахъ—дорогая роскошь; на долю же рабочихъ людей достается сырость, духота и всякія неудобства въ квартирахъ. Семейный рабочій за плохенькую комнатку платитъ рублей 6 или 7 въ мѣсяцъ, и въ этой комнаткѣ онъ долженъ тѣсниться съ дѣтьми, иной разъ самъ-пять или самъ-шесть. Можно было бы нанять немного подешевле комнатку подальше

отъ фабрики, но это невыгодно: не придется обѣдать дома, изнашивается скорѣе обувь, на далекую ходьбу нѣтъ ни времени, ни силъ. Не всякій рабочій въ состояніи заплатить 6—7 рублей за комнату. Часто рабочіе, даже семейные, нанимаютъ себѣ не цѣлую комнату а половину или треть комнаты, лишь бы не оставаться на улицѣ, лишь бы имѣть гдѣ ночевку. Сдаютъ даже просто уголъ, сдаютъ одну кровать или полкровати, и за это приходится платить деньги: цѣлую кровать нанять стоитъ 2—3 рубля въ мѣсяцъ, а полкровати—1 или 2 рубля. И чѣмъ ближе мѣсто къ базару или рынку, къ фабрикѣ и заводу, гдѣ работаютъ рабочіе, тѣмъ дороже цѣнятся и комнаты, и углы, и кровати, и полкровати. Вотъ какъ описывается докторомъ одна квартира, и притомъ такая, какихъ въ Петроградѣ много. Квартира эта находится въ третьемъ этажѣ стараго каменнаго дома, состоитъ изъ 3 комнатъ, кухни и корридора. Во всѣхъ комнатахъ 6 оконъ, они выходятъ во дворъ къ помойной ямѣ. Стѣны сыры, особенно подъ окнами. Въ квартирѣ зловоніе отъ помойной ямы и отъ грязнаго двора. Помѣщается въ квартирѣ 23 чел. заводскихъ рабочихъ, преимущественно одинокіе (20 мужчинъ, 2 женщины и 1 ребенокъ). Въ первой комнатѣ живетъ 9 мужчинъ, спятъ въ пяти кроватяхъ; во второй—пять мужчинъ и три кровати, въ третьей—четверо мужчинъ, одна женщина и три кровати. Въ кухнѣ обитаетъ семья, состоящая изъ 3 чел.; кровать здѣсь одна. Въ корридорѣ помѣщается еще одинъ человѣкъ. На каждаго живущаго приходится около полкубической сажени воздуха. Плата за кровать въ комнатахъ и въ кухнѣ—3 рубля, а въ корридорѣ 2 руб. Кровати, за пользованіе которыми берутъ малую цѣну, самаго простого устройства: на козлахъ положены три-четыре доски; постели—мѣшки набитые соломой, иногда мочалой; подъ каждой кроватью сундуки съ вещами жильцовъ; другого мѣста для ихъ имущества въ квартирѣ нѣтъ. На кроватяхъ спятъ подвое, слѣдовательно, каждый платитъ 1 р. 50 к. Въ эту плату входятъ: 1) стирка бѣлья, 2) уборка комнаты и 3) варка пищи; разумѣется, провизія покупается самими жильцами. Изъ кроватей лучшими считаются тѣ, что стоятъ у оконъ. Онѣ занимаются тѣми жильцами, кто раньше поселился въ этой квартирѣ; кто позднѣе въѣхалъ, тотъ занимаетъ худшее помѣщеніе и затѣмъ постепенно, какъ бы въ награду, переходитъ ближе къ окну.

Если въ углу поселился одинъ жилецъ, то платитъ 2 рубля въ мѣсяцъ. Вся мебель въ комнатѣ состоитъ изъ большого стола и скамьи и находится въ общемъ пользованіи. Въ этой тѣснотѣ стираютъ и сушатъ мокрое бѣлье, здѣсь же хранится до стирки грязное платье и грязное бѣлье, здѣсь же готовятъ пищу на 20 чел. Мудрено искать чистоплотности и чистаго воздуха. Больные и здоровые—всѣ тѣснятся вмѣстѣ. Квартиръ въ родѣ описанной многое-множество въ Петроградѣ; въ каждомъ домѣ такихъ квартиръ, случается, нѣсколько десятковъ. Однако, и такое жилье—не для всѣхъ въ Петроградѣ. Для многихъ жить въ настоящемъ помѣщеніи какого-нибудь второго или третьяго этажа непосильно дорого; они нанимаютъ себѣ углы, кровати и полкровати въ подвалахъ и на чердакахъ, гдѣ еще больше всякихъ неудобствъ, чѣмъ въ обыкновенныхъ помѣщеніяхъ. Лѣтъ 16 тому назадъ въ Петроградѣ произвели перепись всѣхъ квартиръ и ихъ жильцовъ. По этой переписи оказалось, что въ нашей блестящей столицѣ существовало 7.400 квартиръ въ подвальныхъ помѣщеніяхъ, и въ этихъ темныхъ, сырыхъ, холодныхъ квартирахъ обитало почти 50.000 чел. всякаго возраста. По той же переписи выяснено, что сдавалось 3.500 чердаковъ, гдѣ ютилось 22.000 жителей. Стало быть, въ общей сложности 16 лѣтъ тому назадъ въ Петроградѣ по подваламъ да чердакамъ скиталось болѣе 70.000 челов. Столь великъ былъ недостатокъ жилыхъ помѣщеній, такъ велика была жилищная нужда въ Петроградѣ, гдѣ столько дворцовъ, роскошныхъ домовъ и квартиръ. Посмотримъ на нашу другую столицу. Семь лѣтъ тому назадъ, въ 1899 году, въ Москвѣ сдѣлали перепись всѣхъ тѣхъ квартиръ, въ которыхъ хозяева ихъ сдаютъ отъ себя жильцамъ кровати (по московски койки) и каморки. Каморка, это—часть комнаты, отдѣленная дощатой перегородкой; она сдается семейнымъ жильцамъ; она имѣетъ всего нѣсколько квадратныхъ аршинъ, лишь бы помѣстить 1—2 кровати да поставить табуретъ. Всѣхъ квартиръ съ торговыми каморками и койками въ Москвѣ по переписи оказалось 16 тысячъ; большая часть этихъ квартиръ состояла всего изъ одной комнаты; въ комнатѣ этой перегородкой была отдѣлена 1 или 2 каморки, а внѣ каморокъ были разставлены еще койки—двѣ или три, рѣдко одна. Такимъ то способомъ въ 16 тысячахъ квартиръ помѣщалось 27,500 каморокъ, да внѣ каморокъ 26.200 коекъ. А жило всего народу въ нихъ 174 тысячи чел. обоего пола и всякаго возраста; иначе сказать,

въ этихъ коечно-каморочныхъ квартирахъ обитало какъ будто 4 среднихъ губернскихъ города. Почти четвертая часть этого населенія ютилась въ подвальныхъ этажахъ (41 тысяча). Тѣснота въ такихъ квартирахъ—большая и вредная. Въ пяти тысячахъ квартиръ воздуху на 1 человѣка приходилось въ среднемъ менѣе одной кубической сажени. А надо знать, что для здоровья человѣка необходимо воздуха гораздо больше; нужно, чтобы на каждаго взрослаго человѣка приходилось не меньше $2^1/_2$ кубич. сажени. Такое количество воздуха доставалось только въ небольшой части московскихъ коечно-каморочныхъ квартиръ, въ огромной же части жильцы медленно, но постоянно какъ бы отравлялись дурнымъ воздухомъ. Вмѣстѣ съ сыростью, холодомъ, темнотою квартиръ, недостача чистаго свѣжаго воздуха постепенно подтачиваетъ здоровье взрослыхъ людей, а дѣти такъ и выростаютъ хилыми, съ непрочнымъ здоровьемъ. Всякія заразныя болѣзни часто и быстро распространяются въ такихъ именно кварталахъ нашихъ столицъ, гдѣ рабочій и прочій бѣдный людъ скученъ въ своихъ каморкахъ и углахъ.

Сколько же стоитъ нанять каморку въ Москвѣ? По переписи оказалось, что въ среднемъ каморка стоитъ около 6 р. въ мѣсяцъ, одиночная койка—2 рубля въ мѣсяцъ, двойная—3 р. Какъ видите, не дешево. Пускаютъ жильца и на такихъ условіяхъ: ему не даютъ ни опредѣленной койки, ни полкойки, но разрѣшаютъ ему на ночь приткнуться тамъ, гдѣ найдется хотя какое-нибудь мѣсто на полу или на койкѣ; и съ такого безмѣстнаго жильца назначаютъ рубля полтора въ мѣсяцъ. Статистики, которые переписывали московскія каморки и койки, измѣрили каждую квартиру въ длину, ширину и вышину и вычислили, во сколько копѣекъ цѣнилась каждая кубическая сажень помѣщенія. Оказалось, что въ среднемъ 1 куб. саж. помѣщенія въ коечно-каморочныхъ квартирахъ стоила 1 р. 41 к.; въ подвальныхъ и полуподвальныхъ этажахъ—немного дешевле, а въ верхнихъ этажахъ—дороже.

Вотъ какъ дорого жилье въ нашихъ столицахъ. Не лучше жить и во всѣхъ другихъ крупныхъ городахъ, гдѣ много фабрикъ, заводовъ, мастерскихъ и торговыхъ заведеній. Пятнадцать лѣтъ тому назадъ въ Варшавѣ по подвальнымъ квартирамъ проживало 28.175 чел.; изъ нихъ меньше половины имѣли кровати или вообще какія-нибудь постельныя приспособленія. По словамъ одного

ученаго человѣка, изучавшаго жизнь и квартиры варшавскихъ рабочихъ, они живутъ тѣснѣе, чѣмъ мертвое населеніе на кладбищахъ. Стало-быть, хорошее здоровое жилище по карману только людямъ богатымъ. Тѣ, кто создаетъ богатство большихъ городовъ, принуждены скитаться по каморкамъ, чердакамъ, подваламъ и лачугамъ. Кто больше всѣхъ своимъ трудомъ оживляетъ города, дѣлаетъ изъ захудалыхъ городовъ бойкіе центры промышленности— тѣ именно больше всѣхъ испытываютъ нужду въ жилищахъ, и больше всего именно тамъ, гдѣ пронзительнѣе раздаются фабричные свистки, гдѣ неустаннѣе стучитъ молотъ рабочаго. И тѣмъ доходнѣе дѣлаются земельные участки, на которыхъ стоятъ дома, населенные трудящимся людомъ. Этотъ трудовой народъ своею тяжелою работой обогащаетъ не только городскихъ капиталистовъ, фабрикантовъ и домовладѣльцевъ, но и городскихъ землевладѣльцевъ. Огромная уйма денегъ переплачивается трудовымъ народомъ въ городахъ собственникамъ земельныхъ участковъ. Если земельный участокъ принадлежитъ домовладѣльцу, а не другому лицу, то домовладѣлецъ собираетъ съ жильцовъ своего дома плату какъ за домъ, такъ и за землю; значитъ, онъ не только получаетъ процентъ на капиталъ, какой онъ израсходовалъ на постройку дома, но и земельную ренту.

Много и долго пришлось бы писать для того, чтобы изобразить всю нужду въ жилищахъ по большимъ городамъ. Однако, не только по большимъ городамъ, не только въ центральныхъ частяхъ городовъ, но и вездѣ въ городахъ, бѣдные люди, не имѣющіе своей земли, много переплачиваютъ за землю другимъ,— въ различныхъ видахъ и формахъ, Не только частные собственники земли, но и городскія управленія съ мелкихъ арендаторовъ дворовыхъ мѣстъ на городской землѣ берутъ дорогую плату. Нѣсколько лѣтъ тому назадъ въ газетахъ писали, что въ г. Курскѣ городская управа очень строга: съ жалкихъ голышей-мѣщанъ, ютящихся на далекихъ, сырыхъ окраинахъ города, она неукоснительно взыскиваетъ ежегодно по 5 рублей налога за крошечную усадьбу въ 200 квадр. саж., примѣняетъ самыя суровыя мѣры, описывая за неплатежъ этихъ 5 руб. ихъ домишки, нищенскій скарбъ, и выгоняя ихъ на улицу подъ небесный кровъ. Такова земельная рента на самыхъ окраинныхъ мѣстахъ глухого губернскаго города; такова суровость, проявляемая не частными лицами,

не ростовщиками и хищниками, а городскимъ управленіемъ. Вотъ передъ нами другой губернскій городъ—Красноярскъ, въ Сибири. Здѣсь, по словамъ одного недавняго газетнаго сообщенія, положеніе арендаторовъ городскихъ дворовыхъ мѣстъ очень тяжело, оно нисколько не лучше, чѣмъ положеніе ирландцевъ на земляхъ крупныхъ помѣщиковъ. Арендовавъ лѣтъ 12 тому назадъ участки по 10—15 рублей, бѣдняки-арендаторы принуждены платить теперь въ 10 разъ дороже; они на этихъ участкахъ построили себѣ домишки, и уйти имъ теперь некуда. Разумѣется, что Курская, что Красноярская городскія управы въ своихъ отношеніяхъ къ арендаторамъ только подражаютъ частнымъ собственникамъ земельныхъ участковъ, потому что теперешнія управы сами состоятъ изъ капиталистовъ, купцовъ, домовладѣльцевъ и землевладѣльцевъ. И, конечно, частные собственники еще придирчивѣе къ арендаторамъ и жильцамъ, еще суровѣе въ своихъ требованіяхъ. Возьмемъ совсѣмъ небольшой городъ Московской губерніи—Богородскъ. Мы не знаемъ какъ дороги земельные участки въ этомъ городѣ. Но мы имѣемъ интересное описаніе квартиръ, въ которыхъ помѣщаются тамошнія ремесленныя заведенія. Описаніе это произвелъ, нѣсколько лѣтъ тому назадъ, докторъ Пашковскій. Онъ описалъ 74 мастерскихъ съ различными ремеслами, главнымъ образомъ, сапожныхъ и портновскихъ мастерскихъ. По его словамъ, подъ эти мастерскія нанимаются самыя наихудшія помѣщенія, по большей части подвальныя, сырыя, зловонныя, съ малымъ количествомъ свѣта, почти что безъ вентиляціи; полы, если помѣщеніе подвальное, по большей части земляные, рѣдко дощатые. Какъ въ подвальныхъ, такъ и въ неподвальныхъ помѣщеніяхъ—ужасная скученность живущихъ, воздухъ отвратительный, особенно у сапожниковъ. Вотъ при такихъ то печальныхъ условіяхъ долженъ работать ремесленникъ съ утра до ночи; немного и ночь даетъ утѣшительнаго для него: онъ долженъ спать все въ той же душной, зловонной каморкѣ. Въ сапожныхъ заведеніяхъ спятъ на полу, земляномъ или дощатомъ, какъ пришлось, положивъ подъ себя тоже, что пришлось. У портныхъ, изрѣдка, устроены для работы и спанья нары. Почти во всѣхъ 74 ремесленныхъ заведеніяхъ—крайне мало воздуха на каждаго. Въ нихъ живетъ 385 чел.; изъ этого числа только 111 чел., значитъ меньше третьей части, пользуется 1 куб. саж. воздуха каждый, и даже больше. Остальные же 274 чел. довольствуются меньшимъ: на 112 челов. прихо-

дится по $^1/_2$ кубич. саж., и даже меньше, каждому (такихъ заведеній 20). На 162 чел. приходится каждому отъ $^1/_2$ до 1 кубич. саж. Такое количество воздуха чрезвычайно недостаточно. Мы сказали выше, что для здоровой жизни на каждаго взрослаго человѣка въ квартирѣ требуется не менѣе $2^1/_2$ кубич. саж. Въ такихъ же мастерскихъ, какъ сапожныя и красильныя, воздуха должно бы быть еще больше, такъ какъ здѣсь воздухъ, по самому мастерству, скоро портится. Безъ достаточнаго количества воздуха, свѣта и тепла вянетъ и засыхаетъ даже всякое растеніе; тѣмъ скорѣе разрушается здоровье человѣка, если онъ почти всю свою жизнь проводитъ въ духотѣ, тѣснотѣ и мракѣ; самая его жизнь сокращается отъ постояннаго пребыванія въ дурномъ жилищѣ. Въ маленькомъ городѣ хоть есть куда выйти: и на улицѣ просторно, и чистое поле недалеко. Но въ такихъ большихъ городахъ, какъ наши крупные губернскіе города, такъ и выйти погулять негдѣ: дворы тѣсны, вездѣ камень и камень. Городская жизнь даже въ хорошихъ квартирахъ такъ невыносима, что зажиточные люди, на лѣто, весной переселяются изъ городовъ въ деревню, на «дачи». Конечно, для рабочихъ, ремесленниковъ, мелкихъ торговцевъ и прочаго бѣднаго трудового народа выѣзжать на дачу—непосильная роскошь. И вотъ они обречены круглый годъ маяться въ тѣснотѣ, дышать испорченнымъ воздухомъ, слѣпнуть въ полумракѣ, не знать своего собственнаго угла, жить на чужихъ людяхъ. Недаромъ, кто то сказалъ, что большіе города—это могила человѣческая. И если какой-нибудь маленькій городъ быстро растетъ, если онъ становится бойкимъ промышленнымъ или торговымъ центромъ, если населеніе его быстро увеличивается, то вмѣстѣ съ этимъ ростомъ увеличивается и жилищная нужда трудящагося народа.

Жилищная нужда совершенно уничтожится тогда, когда измѣнится вполнѣ весь общественный строй; жилищной нужды не будетъ знать соціалистическое общество. Но смягчить и уменьшить эту нужду можно въ самомъ ближайшемъ будущемъ различными мѣрами, и больше всего одной важной мѣрой: уничтоженіемъ частной собственности на землю, соціализаціей земли въ городахъ. Что это значитъ?

Въ настоящее время крестьяне по деревнямъ все яснѣе и яснѣе сознаютъ, какъ много вреда приносила и приноситъ частная соб-

ственность на землю. Въ деревнѣ крѣпнетъ мысль, что земельный вопросъ нужно рѣшить не простой прирѣзкой дополнительнаго надѣла, не простой прибавкой лишняго клочка земли домохозяевамъ; земельный вопросъ (аграрный) необходимо рѣшить такъ, чтобы вся земля была общенароднымъ достояніемъ, чтобы земля перестала быть товаромъ, предметомъ торговли, чтобы она предоставлялась въ пользованіе тѣхъ, кто самъ собственными руками можетъ и хочетъ ее обрабатывать. Такъ думаютъ крестьяне относительно земли, которую они обрабатываютъ, пашутъ и засѣваютъ; отъ которой они кормятся. Такъ они разсуждаютъ относительно различныхъ угодій—пашни, лѣсовъ, луговъ, выгоновъ и огородовъ. Такъ же начинаютъ думать и рабочіе въ городахъ относительно земли, на которой они живутъ. Земля въ городахъ, такъ же, какъ и полевая земля, должна принадлежать всему народу, а распоряжаться ею должны народныя городскія думы, избранныя всѣмъ городскимъ населеніемъ. Земля въ городахъ не должна скопляться въ рукахъ немногихъ богачей, неправиленъ теперешній порядокъ, когда у однихъ городскихъ жителей имѣются земельные участки очень дорогіе, приносящіе большой доходъ, а у другихъ горожанъ нѣтъ ни клочка земли, гдѣ они могли бы поселиться. Земля въ городахъ, такъ же, какъ и полевая, не должна быть частной собственностью не должна служить предметомъ купли продажи наравнѣ съ разными товарами созданными руками человѣческими.

Когда перестанутъ торговать землей, тогда лишатся своихъ шальныхъ барышей собственники земельныхъ участковъ въ городахъ. Но зато прекратится и такая чрезвычайная нужда въ жилищахъ, которую испытываютъ теперь рабочіе люди въ городахъ, и о которой мы говорили въ этой главѣ.

Въ то же время, съ уничтоженіемъ торговли землей, улучшится положеніе тѣхъ городскихъ жителей, которые еще до настоящаго времени занимаются земледѣліемъ. Такихъ жителей въ небольшихъ и маленькихъ городахъ до сихъ поръ довольно много. О нихъ скажемъ дальше.

5. Земледѣльцы въ городахъ.

Многіе уѣздные города въ Россіи первоначально были селами и переименованы правительствомъ въ города въ XVIII и XIX столѣтіи. Села по приказу начальства дѣлались городами; но большинство ихъ жителей какъ раньше занималось хлѣбопашествомъ, такъ и потомъ продолжало кормиться отъ земли. Съ теченіемъ времени въ такихъ городахъ увеличивалось число купцовъ и чиновниковъ; а земледѣліе попрежнему оставалось главнымъ занятіемъ многихъ жителей; правда, они назывались теперь не крестьянами, а мѣщанами, но отъ этого названія суть дѣла не измѣнилась; они по-деревенски пахали и засѣвали землю, кормились отъ нея. И всѣ порядки земельные были деревенскіе; земля считалась общественной собственностью, она не расхватывалась отдѣльными лицами въ вѣчное владѣніе. Вотъ, напримѣръ, что разсказываетъ г. Абрамовъ о томъ, какіе земельные распорядки существовали въ городѣ Ставрополѣ (кавказскомъ) всего лишь 35 лѣтъ тому назадъ. По его описанію, всѣ земли и угодія, какія принадлежали городу, распредѣлялись на 7 разрядовъ: 1) выгонъ, 2) пахотная земля, 3) огороды, 4) сѣнокосы, 5) лѣсъ, 6) камыши и 7) дальніе участки. Для каждаго разряда угодій употреблялся особый порядокъ пользованія и дѣлежки. 1) Выгономъ пользоваться могъ каждый; каждый выгонялъ свою домашнюю скотину, въ какомъ угодно количествѣ, безплатно. 2) Пахотною землею въ Ставрополѣ пользовались исключительно одни мѣщане. Среди ставропольцевъ господствовалъ такого рода взглядъ на пользованіе землей: «Богъ далъ землю для того, чтобы ею кормиться, а не для того, чтобы ею барышничать». Вотъ отчего на пахотную землю не имѣли права, какъ купцы, такъ и тѣ изъ мѣщанъ, которые, ради торговыхъ дѣлъ, не жили въ Ставрополѣ, хотя и числились въ ставропольскомъ обществѣ. Право на надѣлъ имѣлъ всякій мѣщанинъ (съ указаннымъ исключеніемъ), платящій казенные налоги и подати, причемъ количество отводимой земли зависѣло отъ числа ревизскихъ душъ въ семьѣ. Разъ отведенная семьѣ земля оставалась въ ея пользованіи до новой ревизіи, когда производился общій передѣлъ земли. Пахотной земли въ среднемъ на семью отводилось немного болѣе 1 десятины. На этой землѣ

большею частью сажался картофель; многіе сѣяли также гречиху, горохъ, ячмень, пшеницу, просо и проч. 3) Подъ огороды отводились небольшіе участки земли, расположенные на всѣхъ 4-хъ сторонахъ города. Обыкновенно, раннею весною всѣ, желающіе заполучить участокъ, заявляли о томъ мѣщанскому старостѣ и затѣмъ, въ назначенный день, всѣ выѣзжали на огородники и дѣлили ихъ по жребію. Огородники служили для посадки капусты и имѣли приспособленія для поливки. 4) Сѣнокосы дѣлились ежегодно. Участіе въ сѣнокосахъ принимали какъ мѣщане, такъ и купцы. 5) Черезъ каждые 10—15 лѣтъ нѣкоторыя части городского лѣса дѣлились между мѣщанами и купцами и вырубались. На дворъ приходилось около 100 квадр. саж. лѣсного пространства. 6) Камыши дѣлились слѣдующимъ образомъ: въ назначенный день къ озеру съѣзжались всѣ мѣщане, желающіе принять участіе въ дѣлежкѣ, и, по знаку старосты, начинали жать камыши; каждому доставалось то, что онъ успѣвалъ нажать. 7) Дальніе учаски отдавались въ аренду, преимущественно скотопромышленникамъ, подъ выпасъ скота. Вырученными деньгами покрывались земскіе сборы съ городской земли. Такіе порядки были въ Ставрополѣ, и до тѣхъ поръ, пока они были въ силѣ, мѣщане пользовались значительнымъ благосостояніемъ. Такіе же порядки были не въ одномъ Ставрополѣ, а въ очень многихъ городахъ. Главная суть въ этихъ порядкахъ заключалась въ томъ, что землю не считали товаромъ, что она признавалась общественнымъ достояніемъ, а не вещью, которую можно купить, перепродать съ барышомъ, сдать въ аренду съ выгодой и проч. Главнымъ распорядителемъ и завѣдующимъ землей было мѣщанское общество. Оно блюло интересы всѣхъ своихъ членовъ. Но подобные порядки всюду исчезли. Исчезли они по мѣрѣ того, какъ въ городахъ получало господство и преобладаніе купечество. Съ ростомъ городской торговли и промышленности купцы забирали себѣ силу. Тѣ изъ мѣщанъ, которые бросали земледѣліе и брались за торговлю, примыкали къ купцамъ. А купцу и капиталисту дороже всего рубль—онъ барышомъ живетъ. Купецъ и капиталистъ на землю смотритъ такъ же, какъ на всякій товаръ, и надѣются пользоваться отъ нея, сами не трудясь на ней. Взгляда трудового мѣщанства на землю, какъ на общественное достояніе, купецъ понять не можетъ, точно такъ же, какъ помѣщикъ не въ состояніи понять взгляда трудового крестьянства на землю, которую оно обра-

батываетъ своими руками *). Подъ давленіемъ купечества старые земельные порядки разрушались. А тутъ еще въ 1870-мъ году во всѣхъ городахъ было введено новое городское устройство—были учреждены городскія думы и управы по «Городовому Положенію» (такъ назывался и называется законъ о городскомъ управленіи). По этому закону всѣ земли не захваченныя частными лицами, переводили въ распоряженіе городскихъ думъ и управъ. Въ ихъ распоряженіе перешли и всѣ земли, какія до тѣхъ поръ находились въ завѣдываніи мѣщанскихъ обществъ, какими пользовалось трудовое мѣщанство.

Кто же засѣдалъ въ городскихъ думахъ и управахъ? Главнымъ образомъ, купцы, домовладѣльцы и отчасти разночинцы и дворяне. Думскимъ и управскимъ воротиламъ были чужды интересы мѣщанъ, трудившихся на землѣ; и они ввели вмѣсто прежнихъ, новые порядки, въ своихъ интересахъ и согласно своимъ взглядамъ на землю, какъ на частную собственность. Заполучивъ въ свое распоряженіе городскія земли, они стали заботиться или о себѣ, или о городской кассѣ и совсѣмъ не думали о мѣщанахъ. Мѣщанское общество было обезземелено. Городскія земли стали сдаваться въ аренду, но сдаваться на такихъ условіяхъ, что большая часть мѣщанъ не имѣла возможности ихъ снимать; большая часть мѣщанъ—земледѣльцевъ лишилась земли. Въ томъ же Ставрополѣ, о которомъ было разсказано, городская земля стала сдаваться съ торговъ большими участками. Съемщиками явились богачи; они, уплативъ въ пользу города рубля 2—3 за десятину, стали сдавать ее сами мелкими участками по 10, 15 и даже 20 рублей за десятину. Въ г. Сквири, Кіевской губерніи, городская дума, состоявшая изъ 72 гласныхъ, отобрала, у мѣщанскаго общества землю, раздѣлила ее поровну между собой, разбивъ ее на 72 участка, по 12 десятинъ въ каждомъ. Каждый гласный получилъ участокъ городской земли въ аренду на 12 лѣтъ, съ платой по 3 рубля за десятину каждый, тогда какъ обыкновенная арендная цѣна въ этой мѣстности не бывала ниже 10—12 рублей въ годъ. Но своя рука—владыка, и сквирскіе гласные себя не обидѣли. Въ г. Трубчевскѣ, Орловской губерніи, вскорѣ послѣ введенія „Городового Положенія", городская дума

*) Городскіе ремесленники, мастеровые и фабричные рабочіе были равнодушны къ тому, какъ пользуются землей мѣщане-земледѣльцы.

стала отдавать городскіе огороды большими участками богатымъ людямъ по 15 рублей за десятину, а тѣ, въ свою очередь, пересдавали ихъ мѣщанамъ впятеро дороже. Въ заштатномъ городѣ Бобринцѣ, Херсонской губерніи, городской земли было много: одной пашни было около 5 тысячъ десятинъ. Прежде ее обрабатывали мѣщане-земледѣльцы. Въ 1880 году, передъ торгами на городскую землю, дума, въ которой вершали всѣ дѣла купцы сдѣлала такое постановленіе, убійственное для мѣщанъ: жители планныхъ мѣстъ города на торгахъ пользуются тѣмъ преимуществомъ передъ жителями запланныхъ мѣстъ, что берутъ землю первые: запланные же мѣста заселены были въ Бобринцѣ мѣщанами-хлѣбопашцами. Въ силу этого постановленія, мѣщанамъ-хлѣбопашцамъ могла достаться только худшая земля и удаленная отъ города. Значительная же часть городской земли, и притомъ самая лучшая и удобная, очутилась въ рукахъ различныхъ торговцевъ, адвокатовъ, разночинцевъ и даже полицейскихъ. Въ Новохоперскѣ, Воронежской губерніи, была произведена слѣдующая обида. При этомъ городѣ было нѣсколько тысячъ десятинъ земли; она находилась во владѣніи потомковъ первыхъ переселенцевъ, какіе лѣтъ 250 тому назадъ были переселены сюда по распоряженію правительства; назывались эти люди старожилами; владѣли они землей сообща, и другіе городскіе жители въ пользованіе землей не вмѣшивались. Но вотъ въ Новохоперскѣ вводится «Городовое Положеніе». Черезъ нѣсколько лѣтъ послѣ введенія, городская дума постановила отобрать у старожиловъ землю и передать ее въ вѣдѣніе города. Уполномоченный отъ города, въ сопровожденіи полицейскаго чиновника, объявилъ старожиламъ, что земля ихъ отходитъ къ городу; на другой же день на этой землѣ былъ поставленъ городской караулъ. Старожиламъ, которыхъ насчитывалось до 400 дворовъ, пришлось покориться силѣ. Захватить опять землю самовольно въ свои руки они не были въ состояніи; на содѣйствіе полиціи они не разсчитывали, а обратиться въ судъ они не имѣли средствъ: на это нужны большія деньги. Такъ и были обезземелены старожилы.

Лѣтъ 8 тому назадъ можно было прочитать въ одномъ журналѣ слѣдующее описаніе того, какъ хозяйничаетъ на городской землѣ курская городская дума. Городъ Курскъ имѣетъ болѣе 5000 десятинъ городскихъ земель—луговъ, садовъ, запашки, выгоновъ и проч. Еще недавно на этихъ земляхъ были прекрасные лѣса:

въ настоящее же время вблизи Курска не осталось ни одной рощи. Всѣ лѣса сведены. Какъ же пользуется городъ 5000 дес. городскихъ земель? Очень просто: Онѣ разбиты на нѣсколько участковъ, на которыхъ имѣются, между прочимъ, и отличные заливные сѣнокосы, и сдаются въ аренду разнымъ предпринимателямъ-барышникамъ по 2—3 руб. за десятину, считая въ томъ числѣ и сѣнокосы. Даже скотопромышленники, снимавшіе у города земли для своихъ гуртовъ, платятъ по 1—2 руб. за десятину. Участокъ «Линево-Озеро»—914 десятинъ—сдается за 1300 рублей въ годъ; между тѣмъ какъ одного только сѣна съ луговъ (около 100 дес.), арендаторъ въ 1897 году снялъ болѣе 19 тысячъ пудовъ и продалъ его по 35 коп. за 5775 руб. Пахотную землю арендаторъ-барышникъ сдаетъ отъ себя изъ года въ годъ безъ отдыха подъ посѣвъ ржи окрестнымъ крестьянамъ: земля отъ этого, конечно, истощается, а барышникъ-арендаторъ богатѣетъ.

Мы указали на то, что произошло съ общественной землей въ Ставрополѣ, Сквири, Новохоперскѣ, Бобринцѣ и Курскѣ; но подобное же происходило и въ другихъ городахъ, гдѣ была общественная земля и гдѣ было прежде трудовое мѣщанство. Всюду оно обезземелено подобно тому, какъ обезземелено трудовое крестьянство. Всюду вкоренился хищническій взглядъ на землю; ее продавали, ее сдавали въ аренду, совершенно забывая интересы хлѣбопашцевъ, кормившихся отъ земли. И при продажѣ, и при сдачѣ городской земли, думскіе заправилы часто преслѣдовали личные интересы или мирволили своимъ знакомымъ или, наконецъ, просто старались получить за землю больше денегъ въ городскую кассу. Выручивши много денегъ за землю, думы такимъ способомъ обходились безъ увеличенія городского оцѣночнаго сбора, а это—на руку купцамъ и домовладѣльцамъ.

Нѣкоторые города имѣютъ такъ много земли, что сдаютъ ее крестьянамъ окрестныхъ селеній, какъ, напримѣръ, въ Курскѣ, о которомъ было раньше сказано. Но и въ этихъ случаяхъ опять-таки купцамъ, которые засѣдаютъ въ городскихъ думахъ, земля служитъ средствомъ утѣсненія слабыхъ. Городскія думы, какъ крупные помѣщики, стараются со своихъ арендаторовъ крестьянъ выжать какъ можно больше барыша и, что еще хуже, сдаютъ свои земли различнымъ барышникамъ на откупъ.

Такъ пренебрегаются интересы земледѣльцевъ въ городахъ.

6. Что нужно сдѣлать съ городской землей?

Сообразите все, что сказано было въ этой книжечкѣ. Мы видѣли, какъ расхватываютъ первоначально городскія земли въ частную собственность. Мы видѣли, какъ, благодаря этой частной собственности, одни жители городовъ нажили и наживаютъ большія деньги, а другіе жители остаются безъ клочка земли. Потомъ мы говорили о томъ, сколько дани получаютъ собственники земельныхъ участковъ съ разныхъ квартирантовъ, то-есть съ нанимателей квартиръ, съ жильцовъ комнатъ, каморокъ, угловъ и коекъ, какая огромная земельная цѣнность скопляется въ рукахъ немногихъ. Далѣе мы указывали, какую вопіющую жилищную нужду испытываетъ большинство жителей нашихъ городовъ и преимущественно рабочій классъ. Наконецъ, мы говорили, какъ, подъ вліяніемъ лютыхъ собственническихъ взглядовъ на землю, было обезземелено трудовое мѣщанство въ нашихъ небольшихъ городахъ.

Отсюда выходитъ, что рабочему городскому населенію нужно прекращеніе торговли землей точно такъ же, какъ и крестьянству; земля и въ городахъ должна быть достояніемъ не отдѣльныхъ лицъ, а всего народа; нужно сдѣлать ее доступной не однимъ богатымъ людямъ, а всему населенію. Тогда земля перестанетъ служить средствомъ легкой наживы для немногихъ и причиной угнетенія для большинства, перестанетъ служить предметомъ алчной погони для всякихъ барышниковъ.

Вся земля, которая въ городской чертѣ находится подъ постройками, улицами и площадями, вся земля, что лежитъ за городской чертой,—рѣшительно вся земля должна быть признана принадлежащей всему народу. Весь народъ въ лицѣ народныхъ представителей долженъ быть верховнымъ распорядителемъ земельнаго богатства. Отъ частныхъ лицъ оно должно быть отобрано Народъ долженъ установить главныя основанія, главныя нормы пользованія городской землей. Въ каждомъ же городѣ ближайшимъ завѣдующимъ землей пусть будетъ городское самоуправленіе. Конечно, это самоуправленіе должно быть вполнѣ демократическимъ, народнымъ; во главѣ городского управленія дол-

жны стоятъ лица, избранные всеобщей подачей голосовъ. При этомъ, въ большихъ городахъ, кромѣ обще-городской думы, должны быть для различныхъ частей или концовъ города еще малые, также избранныя на основѣ всеобщаго избирательнаго права. Обще-городская дума съ помощью малыхъ думъ и будетъ ближайшей распорядительницей городскихъ земель какъ для жилья, такъ и для другихъ цѣлей. Стало-быть, само городское населеніе, само городское общество станетъ владѣть землей, а не частныя собственники. Земля будетъ соціализована.

Какъ только это будетъ сдѣлано, такъ быстро и существенно города измѣнятъ свой видъ, улучшатся къ пользѣ большинства населенія.

Мы сказали, что земля должна быть отобрана у частныхъ собственниковъ. Разумѣется, можно отобрать у нихъ лишь ту землю, которая не застроена: пустыри и незастроенные усадебныя мѣста. Эта земля поступитъ въ распоряженіе городского самоуправленія. Дома же, которые уже построены, торговыя или промышленныя помѣщенія, конечно, должны остаться на своихъ мѣстахъ, но зато доходъ, какой получается отъ земельныхъ участковъ, на которыхъ стоятъ дома и помѣщенія, долженъ поступать не собственникамъ участковъ, а городскому самоуправленію Будетъ отобрана, такимъ образомъ, земельная рента. Землевладѣльцы и домовладѣльцы въ городахъ должны быть обложены въ пользу города налогомъ въ такомъ размѣрѣ, чтобы онъ поглощалъ всю ренту.

Отобранные у частныхъ лицъ незастроенные земельные участки, а также пустыя мѣста на окраинахъ города и за городской чертой—всѣ эти пространства будутъ предоставлены на самыхъ льготныхъ условіяхъ для заселенія и застройки. Небогатые городскіе жители, раньше скитавшіеся по квартирамъ и угламъ, теперь получатъ возможность устроиться; Городъ раздастся вширь, разстроится; населеніе въ центральныхъ частяхъ города разрѣдится, и квартиры вездѣ станутъ дешевле. Доступность земли приведетъ къ доступности хорошихъ жилищъ. Собственники земельныхъ участковъ потеряютъ свои шальные барыши съ земли, но зато прекратится острая жилищная нужда. Народное демократическое самоуправленіе города не будетъ, какъ теперешнія думы, заботиться только о центральныхъ улицахъ города; оно снабдитъ окраины города мостовыми, освѣщеніемъ, конкой или трамваемъ, водопроводомъ

и прочими удобствами городской жизни, которыя теперь устраиваются лишь на главныхъ улицахъ. Отъ этого не будетъ рѣзкой разницы между центромъ города и его предмѣстьями и концами. Не будетъ такихъ грязныхъ и темныхъ захолустій, какъ въ настоящее время. Конечно, введеніемъ такихъ новыхъ порядковъ будутъ очень недовольны владѣльцы земельныхъ участковъ. потому что они лишатся цѣлаго золотого дна. Зато земельнымъ переустройствомъ будутъ довольны тѣ тысячи и сотни тысячъ трудящихся людей, которымъ теперь недоступно здоровое и удобное жилище. Когда земля перестанетъ обогащать частныхъ собственниковъ, тогда всѣ жилыя постройки даже въ центрѣ города не будутъ такъ тѣсно сооружаться, какъ теперь: не будутъ барышничать каждымъ вершкомъ земельнаго пространства, какъ теперь. Когда земля поступитъ въ распоряженіе городского общества, тогда легко будутъ устроены общественные сады, бульвары, загородныя рощи и прочія мѣста для гуляній, игръ: городскіе жители не будутъ такъ задыхаться, какъ теперь, во время лѣтней жары. Однимъ словомъ, соціализацію городской земли нужно признать серьезной мѣрой для городскихъ жителей. Провести эту мѣру въ жизнь будетъ трудно. Нужно будетъ многое обдумать и осуществить новые порядки такъ, чтобы они не нарушались въ будущемъ, чтобы они были понятны всѣмъ жителямъ. Нужно многое сообразить народнымъ представителямъ при изданіи закона о городскихъ земляхъ. Но, кромѣ того, въ каждомъ городѣ мѣстному городскому самоуправленію придется внимательно разобрать и вникнуть относительно того, на какихъ условіяхъ и въ какихъ размѣрахъ городъ будетъ отводить землю для пользованія жителямъ. Въ каждомъ городѣ нужно сообразить, какимъ образомъ и въ какомъ размѣрѣ придется облагать налогомъ владѣльцевъ застроенной земли, какую землю отобрать и какую оставить, какую загородную землю предоставлять земледѣльцамъ для обработки, такъ, чтобы земледѣліе не препятствовало застройкѣ, и пр. и проч. Много нужно будетъ обсудить. Нужно теперь же городскимъ жителямъ, главнымъ образомъ городскимъ рабочимъ, ремесленникамъ и прочимъ трудовымъ людямъ, нужно теперь же думать надъ этимъ вопросомъ, сообща обсуждать и подготовляться къ соціализаціи земли въ городахъ. Общими усиліями это преобразованіе будетъ должнымъ образомъ обдумано и достигнуто.

Важнѣйшимъ условіемъ для его достиженія будетъ то или иное рѣшеніе земельнаго вопроса для крестьянъ. Останется ли частная собственность на землю въ деревняхъ, или одолѣютъ сторонники передачи всей земли народу въ общественное пользованіе? Вотъ вопросъ, отъ котораго зависитъ рѣшеніе вопроса и о городской землѣ. Если восторжествуетъ принципъ частной земельной собственности въ сельскомъ хозяйствѣ, то и въ городахъ земельные барышники останутся господами. Если же вся земля будетъ предана въ руки трудящихся, то вздохнетъ рабочій народъ и въ городахъ. Трудовой народъ, какъ въ городахъ, такъ и въ деревняхъ долженъ вмѣстѣ добиваться всей земли.

